

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE VERCHÈRES
COMTÉ DE VERCHÈRES

293-2016 ADOPTION DU RÈGLEMENT #522-2016 MODIFIANT LE RÈGLEMENT #518-2016 CONCERNANT L'ÉTABLISSEMENT DU PROGRAMME « RÉNOVATIONS ÉCO-ÉNERGETIQUES - FIME » (FINANCEMENT INNOVATEUR POUR DES MUNICIPALITÉS EFFICACES)

ATTENDU l'avis de motion donné le 20 juin 2016;

ATTENDU que le projet repose sur l'octroi d'un prêt de la ville à un propriétaire situé sur son territoire visant à motiver la rénovation éco-énergétique résidentielle tout en bénéficiant d'un service de « coaching ». Ce prêt est remboursable via la taxe foncière, véhicule permettant d'attacher le prêt à la propriété. Le service de mentorat est assuré par l'organisme Écohabitation, la promotion et l'opération du programme étant la responsabilité de l'AQME (voir Article 1).

ATTENDU les articles 3 (4^o), 90 et 96 de la Loi sur les compétences municipales.

À ces causes, il est proposé par monsieur Gilles Lamoureux appuyé par madame Nathalie Fillion et unanimement résolu que la Municipalité de Verchères ordonne et statue ainsi qu'il suit, savoir :

Article 1. [Interprétation] Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans le présent article :

AQME (Association québécoise pour la maîtrise de l'énergie) : Organisme sans but lucratif, créé en vertu de la Partie 3 de la *Loi sur les compagnies*, ayant son siège social au 255, boul. Crémazie Est, Montréal (Québec) H2M 1L5.

Bâtiment admissible : Un bâtiment résidentiel, de 3 étages ou moins, comprenant 8 logements ou moins, ayant une superficie au sol maximale de 600 mètres carrés, habité depuis au moins 12 mois avant la participation au programme, habitable à l'année et situé sur le territoire de la Municipalité de Verchères.

Écohabitation : Organisme sans but lucratif, créé en vertu de la Partie 3 de la *Loi sur les compagnies*, ayant son siège social au 200-5555, av. de Gaspé, Montréal (Québec) H2T 2A3.

Frais connexes admissibles : Les taxes applicables, les frais découlant des services d'Écohabitation.

Programme : Le programme établi par le présent règlement.

Responsable de la gestion du programme (RGP) : Le directeur général et le directeur du Service de l'Urbanisme ou toute autre personne ou comité désigné par la Municipalité, par résolution, pour appliquer le présent règlement.

Rénovation éco-énergétique : La rénovation d'un bâtiment admissible effectuée conformément aux modalités prévues au présent programme et approuvée par le RGP chargé de l'évaluation des dossiers de demandes de prêts, dans le but de réduire la consommation énergétique du bâtiment d'un minimum de 20%.

Travaux admissibles : Les travaux énumérés aux articles 3 et 8 qui sont exécutés par un entrepreneur détenant une licence appropriée délivrée par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et comprenant les matériaux et la main-d'œuvre fournis par l'entrepreneur pour les travaux prévus aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 8.

Ville ou Municipalité : La Municipalité de Verchères.

Article 2. [Affectation] La Ville affecte la somme de 75 000 \$ au programme pour sa durée qui débute lors de l'entrée en vigueur du règlement et se termine le 31 décembre 2017.

Un montant de 75 000 \$ de l'excédent de fonctionnement non affecté est affecté au bénéfice de l'excédent de fonctionnement affecté « Programme FIME ».

Article 3. [Objectif du programme] Le programme vise à octroyer des prêts aux propriétaires de bâtiments admissibles lors de travaux de rénovation éco-énergétiques ayant comme objectif de réduire la consommation d'énergie du bâtiment, de sorte que les économies engendrées couvrent en partie ou en totalité le remboursement du prêt.

Article 4. [Exclusions] Le programme ne s'applique pas à :

1 ° un bâtiment situé sur un terrain sur lequel une réserve pour fins publiques est imposée ou pour lequel des procédures en expropriation ont été entreprises;

2 ° un bâtiment qui a fait l'objet d'une demande d'aide approuvée en vertu du présent programme et qui a été annulée au cours des 12 mois qui précèdent la date de la nouvelle demande d'aide, en raison du défaut du propriétaire de respecter l'une des conditions du programme, à moins que cette nouvelle demande ne soit faite par un nouveau propriétaire;

3 ° un bâtiment occupé ou destiné à être occupé exclusivement par un établissement visé par la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (RLRQ, ch. S-4.2);

4 ° un bâtiment appartenant au gouvernement du Canada ou gouvernement du Québec ou à un mandataire de l'état ou à un organisme relevant de l'un ou l'autre de ces gouvernements;

5 ° un bâtiment pour lequel une aide financière continue est versée par le gouvernement du Canada ou par le gouvernement du Québec dans le cadre d'un programme de logement social;

6 ° un bâtiment ayant déjà fait l'objet d'un prêt dans le cadre du présent programme, sauf s'il s'agit d'un projet mis en œuvre en plusieurs phases et respectant la limite maximum de prêt spécifié à l'article 10;

7 ° un bâtiment en contravention avec les règlements municipaux.

Article 5. [Début des travaux et coûts estimés] Les travaux admissibles ne peuvent être effectués avant l'approbation finale du projet par le responsable de la gestion du programme (RGP).

Seuls le coût estimé des travaux admissibles et celui des frais connexes admissibles sont considérés aux fins de calcul du prêt, déduction faite de toute subvention reçue ou à recevoir pour ces travaux.

Article 6. [Indemnité d'assurance déduite] Lorsqu'un bâtiment admissible ayant obtenu l'approbation finale du projet a subi des dommages suite à un incendie ou autres sinistres avant ou pendant l'exécution des travaux, le coût des travaux admissibles est diminué du montant de l'indemnité d'assurance reçue par le propriétaire à l'égard des travaux admissibles au programme.

Si le bâtiment n'est pas assuré contre l'incendie ou autres sinistres ou si le montant de cette indemnité ne peut être déterminé, la Ville déduira du coût des travaux admissibles le montant des dommages causés par l'incendie, tel qu'évalué par un expert en sinistre de son choix. Les services de l'expert en sinistres seront payés par la Ville.

Article 7. [Propriétaire admissible] Est admissible à une aide financière pour la rénovation éco-énergétique d'un bâtiment tout propriétaire d'un bâtiment admissible, aux conditions suivantes :

1^o avoir rempli un formulaire de demande d'aide financière, tel que reproduit à l'annexe « A » jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante ;

2^o avoir obtenu un permis de construction (rénovation) de la part de la Ville, le cas échéant;

3^o avoir effectué des travaux de rénovation conformément aux objectifs mentionnés à l'article 3 et aux exigences de l'article 8 et ayant fait l'objet d'une recommandation positive par le RGP.

Article 8. [Travaux admissibles] Les travaux suivants sont admissibles dans le cadre du présent programme dans la mesure où les trois (3) conditions suivantes sont respectées:

1^o Ils améliorent l'efficacité énergétique de l'habitation, ayant fait l'objet préalable d'une évaluation énergétique (incluant un test d'infiltrométrie) offerte dans le cadre du programme de subvention Rénoclimat opéré par le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles du Québec (MERN) ;

2^o Ils ont fait l'objet d'un rapport sur les travaux à exécuter, suite à une analyse par un expert et coach mandaté par Écohabitation, et dont les résultats seront fournis à la Ville;

3^o Ils ont fait l'objet d'une soumission délivrée par un entrepreneur détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec décrivant de façon détaillée les travaux à être exécutés ;

Article 9. [Frais admissibles] Les frais admissibles sont établis en fonction du coût réel total des travaux admissibles et des frais connexes admissibles, déduction faite de la subvention reçue ou à recevoir dans le cadre du programme Rénoclimat ou de tout autre programme.

Aux fins de l'établissement du montant du prêt, le coût des frais connexes admissibles ne peut excéder 20 % du coût réel des travaux admissibles et s'ajoute à ceux-ci.

Article 10. [Montant du prêt] Le montant du prêt est de 100 % des frais admissibles, tels que décrits à l'article 9, sous réserve d'un montant maximal de 10 000 \$.

Article 11. [Limite] Un bâtiment admissible ne peut faire l'objet que d'une seule demande, et ce, pour la durée du programme.

Article 12. [Formulaire de demande] Tout propriétaire qui désire se prévaloir des dispositions du programme doit remplir et signer le formulaire apparaissant à l'annexe A et joindre à sa demande les documents suivants :

1^o un document établissant, le cas échéant, le mandat de toute personne agissant en son nom ;

2^o une soumission délivrée par un entrepreneur détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec décrivant de façon détaillée les travaux à être exécutés et les matériaux à utiliser, faisant l'objet de la demande de prêt ;

3^o le rapport de planification des travaux à exécuter délivré par Écohabitation ;

4^o factures énergétiques pour le bâtiment admissible pour les 1,5 ans avant la date de dépôt de la demande de prêt ;

5° tout autre document pertinent à l'étude de sa requête.

La demande et les documents doivent être déposés avant le 31 décembre 2017 ;

Article 13. *[Conformité du projet]* Le projet soumis doit être conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme et du présent programme.

Les plans et devis et la description des travaux soumis par le propriétaire sont vérifiés par le RGP qui établit une liste sommaire des travaux admissibles après consultation du rapport produit par Écohabitation.

Selon la nature des travaux, le RGP peut demander au requérant toute nouvelle soumission pour la réalisation des travaux.

Le RGP traite les demandes selon la date de réception jusqu'à l'épuisement des fonds qui y sont alloués.

Article 14. *[Début et fin des travaux]* Malgré l'article 5, le propriétaire peut débiter les travaux visés par la programme avant que le projet de rénovation ne soit approuvé par le RGP, s'il obtient l'autorisation du RGP et s'il est en mesure de faire la démonstration que les travaux doivent être exécutés sans délai.

Le premier alinéa n'a pas pour objet de limiter l'application d'autres dispositions réglementaires en vertu desquelles des travaux doivent être exécutés sans délai lorsqu'un bâtiment présente une condition dangereuse pour la sécurité des occupants ou du public ou pour sa conservation. Une autorisation donnée par la Ville pour l'exécution de tels travaux ne doit pas être considérée comme une présomption du droit d'obtenir un prêt à leur égard en vertu du présent programme.

Les travaux doivent commencer dans les six mois de la date de l'approbation de la demande de prêt, être poursuivies avec diligence et complétés dans les 12 mois de cette date.

Article 15. *[Prolongation du délai]* À la demande du propriétaire, le RGP peut accorder une prolongation du délai d'une durée maximale de 6 mois. Le RGP doit confirmer, par écrit, la période de prolongation qu'il autorise et indiquer la date à laquelle les travaux devront commencer ou être exécutés.

Article 16. *[Défaut]* À défaut, par un propriétaire, de respecter les délais et les conditions prévus au présent programme, celui-ci perd son droit de recevoir ce prêt et il doit, le cas échéant, rembourser à la Ville les sommes qu'il a reçues en vertu du programme.

La Ville peut réclamer le remboursement, en tout ou en partie, du prêt versé par elle, s'il est porté à sa connaissance tout fait rendant sciemment fausse, inexacte ou incomplète la demande de prêt produite par le propriétaire.

Article 17. *[Administration du programme]* Le RGP est chargé de l'administration du programme et il peut exiger du propriétaire la présentation de tout document requis à sa bonne application.

Article 18. *[Inspection]* Le RGP peut faire effectuer les inspections qu'il juge nécessaires en vue de la bonne application du programme. La Ville ne doit pas être considérée comme maître d'œuvre ou surveillant de chantier, ni comme approuvant la qualité des travaux exécutés.

Article 19. *[Conditions de versement]* Le prêt est versé au propriétaire lorsque les travaux sont terminés et, avant de recevoir le montant du prêt prévu au programme, il doit :

1° avoir obtenu de la Ville le permis de construction requis pour l'exécution des travaux, s'il y a lieu, le cas échéant;

2° fournir au RGP une preuve que les travaux ont été exécutés par un entrepreneur détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec et que les matériaux ont été fournis par ledit entrepreneur;

3° avoir exécuté les travaux conformément au présent programme et à l'intérieur du délai prévu pour leur réalisation.

Au moment de verser le prêt, le bâtiment admissible visé doit être exempt de toute forme d'arrérages de taxes et de droits de mutation, incluant les intérêts accumulés ou les pénalités et ne doit être l'objet ou la source d'aucune créance ou réclamation de quelque nature de la Ville ou envers celle-ci.

Article 20. *[Versement du prêt]* Le prêt est versé en un seul versement après la fin des travaux, sur signature d'une entente de prêt avec le propriétaire, rédigée par le RGP ou tout autre personne ou organisme mandaté par la Ville suite à une inspection visuelle, des travaux et à la réception des pièces justificatives indiquant le coût réel des travaux (contrat, factures et autres).

Article 21. *[Ajustement]* Le montant du prêt indiqué à titre provisoire lors de l'approbation du projet constitue l'engagement financier maximal de la Ville, sous réserve du deuxième alinéa, et fait l'objet, le cas échéant, d'un ajustement si le coût des travaux est moins élevé que prévu.

Lorsque, au cours de la réalisation des travaux, il se présente une situation qui a pour conséquence une augmentation significative du coût des travaux, le RGP peut autoriser une majoration du montant du prêt indiqué à titre provisoire lors de l'approbation, sans toutefois excéder le maximum prévu et spécifié à l'article 10.

Article 22. *[Période d'amortissement]* La période d'amortissement du prêt est fixée en fonction de la période de retour sur l'investissement, sur un maximum de 20 ans, tel qu'établi dans le rapport sur les travaux à exécuter réalisé par Écohabitation (paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 8).

Article 23. *[Tableau d'amortissement]* Le trésorier de la Ville prépare, pour chaque projet approuvé, un tableau d'amortissement en fonction du montant de capital, du taux d'intérêt et de la période d'amortissement, déterminant le montant annuel remboursable par le propriétaire du bâtiment admissible pendant la période d'amortissement.

Ce tableau est intégré au rôle annuel de perception à l'égard de l'immeuble dans lequel le bâtiment admissible est inclus.

Article 24. *[Taux d'intérêt]* Les prêts sont consentis à un taux d'intérêt annuel de 1 %, fixe pour la période d'amortissement complète du prêt.

Article 25. *[Paiement assimilé à une taxe foncière]* Le montant du remboursement annuel du prêt, tel qu'établi au tableau d'amortissement préparé pour chaque projet approuvé, est assimilé à une taxe foncière imposée sur le bâtiment admissible.

Article 26. *[Aliénation du bâtiment]* Lorsque le bâtiment pour lequel une demande de prêt a été acceptée est aliéné ou transféré pour quelque motif avant que le montant n'ait été versé ou avant la fin de la période d'amortissement de son remboursement, le nouveau propriétaire assume les mêmes obligations et bénéficie des mêmes droits que l'ancien propriétaire qui avait présenté la demande.

Avant d'effectuer l'aliénation ou le transfert de propriété, le propriétaire doit en aviser le RGP par écrit et lui indiquer le nom et l'adresse de l'acquéreur.

Article 27. *[Paiement anticipé]* En tout temps, le propriétaire d'un bâtiment ayant fait l'objet d'un prêt en vertu du programme peut exempter l'immeuble du paiement des échéances annuelles à venir en remboursant à la Ville, en un seul versement, le solde du montant dû.

Article 28. *[Entrée en vigueur]*
conformément à la loi.

Le présent règlement entre en vigueur

Adopté.

_____ Maire

_____ Sec.-trés.

PAR LE PRÉSENT CERTIFICAT, NOUS ATTESTONS QUE LE RÈGLEMENT
NUMÉRO 522-2016 A REÇU LES APPROBATIONS SUIVANTES :

Avis de motion, le 20 juin 2016

Adoption par le conseil, le 4 juillet 2016

Avis public, le 5 juillet 2016

Verchères, ce 5 juillet 2016

_____ Maire

_____ Sec.-trés.
